

## Kopen op erfpacht hoe werkt dat?

### Deze woning wordt u op twee manieren aangeboden, te weten;

- Met eigen grond voor een vraagprijs.
- Op erfpacht voor een lagere koopsom (vaste niet onderhandelbare prijs) voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijkse vergoeding canon genoemd (vergelijkbaar met huur), deze vergoeding is net als hypotheekrente fiscaal aftrekbaar.

Afhankelijk van de koopsom van de door u gekozen woning komt u bij aankoop van deze woning op erfpacht ook in aanmerking voor **Nationale hypotheek Garantie** (NHG) en eventueel voor een **starterslening** (vraag uw hypotheekadviseur om advies).

### 4 kernpunten van de “erfpachtvoorwaarden”

- Betreft erfpacht voor onbepaalde tijd (eeuwigdurend).
- Canon wordt jaarlijks geïndexeerd conform het prijsindexcijfer (cpi) dat het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert
- Op eigen verzoek (tussen het 10<sup>e</sup> en 30<sup>e</sup> jaar) is de grond terug te kopen tegen een vooraf vaste formule en niet tegen hertaxatie. De hoogte van de terugkoop is o.a. afhankelijk van de prijsindexcijfers van de komende jaren wat zou kunnen betekenen dat u de grond kunt aankopen onder de dan geldende marktprijs.
- Na 30 jaar opnieuw vaststelling canon op basis van o.a. een vooraf bekende formule

### Routing bij aankoop op erfpacht

De woning die u op erfpacht wilt gaan aanschaffen staat momenteel op eigen grond en kan op uw verzoek op erfpacht worden aangekocht. De erfverpachter koopt dan de woning in zijn geheel (huis + grond) van de huidige eigenaar en levert deze met het eeuwigdurend recht van erfpacht door aan u. Voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter. Voor het op erfpacht aankopen bent u verder geen kosten verschuldigd aan de erfverpachter, de kosten om deze constructie mogelijk te maken zijn verdisconteerd in de koopsom op erfpacht. Voor de financiering van deze woning op erfpacht is het van belang een hypotheekspecialist te raadplegen welke ervaring heeft op dit gebied en u kan begeleiden naar de juiste geldverstrekkers om zo voor u een passende en voordelige financiering te regelen.

### Verkoopvoorwaarden:

- Projectnotaris, overdracht van het erfpachtrecht zal plaatsvinden bij de projectnotaris en de hypotheek kan in collegiale samenwerking plaatsvinden met een lokale notaris.
- Voordeel van de overdrachtsbelasting is voor rekening van erfverpachter, u kunt zelf gewoon rekening houden met de gebruikelijke kosten koper.

# REGIONAAL GRONDBEZIT

## Meest gestelde vragen

### Wat is erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht om een aan een ander toebehorend stuk grond te gebruiken. Voor het gebruik van de grond betaalt u een maandelijkse vergoeding (canon) aan de erfverpachter. In deze situatie koopt u een woning en huurt u de grond eronder van de erfverpachter. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om vanaf het 10e jaar, op eigen verzoek, de grond weer terug te kopen van de erfverpachter.

### Waarom kopen op erfpacht?

Eigenlijk een hele eenvoudige reden: een woning die je niet kan kopen op eigen grond, kan vaak wel op erfpacht worden aangekocht daar het aankopen op erfpacht van een woning of appartement vaak koopkrachtverruimend werkt. Afhankelijk van de koopsom van de woning komt u bij aankoop van uw woning op erfpacht ook in aanmerking voor **Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**.

### Hoe werkt het?

Eigenlijk heel simpel: De woning met grond wordt door Regionaal Grondbezit aangekocht en gelijktijdig wordt er met de koper op erfpacht een koopovereenkomst gesloten voor het recht van erfpacht. De grond wordt in erfpacht uit gegeven waarvoor u een maandelijkse vergoeding betaald, canon genoemd. Deze is net als hypotheekrente fiscaal aftrekbaar.

### Komen er nog kosten bij?

Nee. Voor het op erfpacht aankopen bent u naast de gebruikelijke financierings- en aankoopkosten verder geen kosten verschuldigd aan de erfverpachter. De koopsom op erfpacht is inclusief alle kosten om deze constructie mogelijk te maken. De enige kosten die voor uw rekening zijn, zijn de notariskosten voor leveringsakte, hypotheekakte, de overdrachtsbelasting bij het kopen op erfpacht (6% van de koopsom op erfpacht en de gekapitaliseerde canon) en de eventuele aankoopcourtage bij aankopend makelaar, dus net zo als bij een aankoop op eigen grond.

### Wat zijn de fiscale consequenties?

Conform de huidige fiscale wetgeving is de maandelijks te betalen canon gekwalificeerd als aftrekbare kosten eigen woning en is vergelijkbaar met de te betalen hypotheekrente. Zowel de hypotheekrente als de canon wordt verrekend in Box 1.

### Wat zijn de consequenties voor de gemeentelijke heffingen en verzekeringen?

Als erfpachtverpachter betaalt u dezelfde gemeentelijke heffingen als die u betaald wanneer u de woning op eigen grond koopt. Ook aan uw woonhuisverzekering verandert er niets.

### Ik wil een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie, kan dat?

Ja. Aankoop op erfpacht op basis van de erfpachtvoorwaarden van RGB is door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning goedgekeurd.

### Wat als de erfverpachter van de grond andere plannen heeft?

Helemaal niets. Zolang het recht van erfpacht van kracht is - en dat is dus eeuwigdurend - kan de nieuwe eigenaar zonder uw medewerking niets aan de erfpachtvoorwaarden veranderen. Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan contact op met de verkopend makelaar en of zijn hypotheekadviseur zij helpen u graag!